



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

1 No dia dezesseis de maio de dois mil e vinte e quatro, às dezoito horas e trinta minutos, no
2 Auditório do SESI SENAI, localizado na Rua Ephifânio Pontin, 985, Vila Nova, Aracruz-ES, foi
3 realizada a Audiência Pública. O evento foi conduzido presencialmente e transmitido pela
4 plataforma YouTube (<https://www.youtube.com/watch?v=OwyhCxhj5X8>), tendo como objetivo a
5 apresentação do Projeto de Lei Complementar dos Condomínios de Lotes Rurais. A mestre de
6 cerimônia, Vanessa Pontin, da Secretaria de Comunicação, deu início à Audiência, registrou-se a
7 presença do presidente da Câmara Municipal, Sr. Alexandre Manhães, dos Vereadores Etienne
8 Coutinho Musso, Roberto Rangel e Adriana Guimarães, além da Secretária de Desenvolvimento
9 Urbano, Laryssa Baroni e a população que se fez presente. A mestra de cerimônia saudou os
10 presentes, fez uma breve introdução do tema. Em seguida, passou a palavra para a Secretária
11 Laryssa que iniciou sua apresentação delineando as normas estabelecidas pelo Decreto
12 43.876/2023 para a realização da Audiência Pública, conforme detalhado nos slides em anexo.
13 Após inicia apresentação do projeto de lei. Explicando os objetivos, e quem são os atores
14 envolvidos. Ela relatou que a Consulta Pública ficou disponível por 10 dias no site da PMA, onde
15 tivemos 60 participações. Continuando a apresentação ela explica que trouxe nos slides os
16 pontos principais referente a PL e os que foram mais questionados na Consulta Pública. Os
17 aspectos apresentados foram: art.3- Responsabilidades, art.4 – Vedações, art. 6 a 11 –
18 Requisitos urbanísticos, art. 12 aos 15 – Dos projetos e procedimentos para aprovação, art. 16 a
19 17 - Transformação da zona e da anuência do INCRA, art. 18 a 21 - Alvará de licença para
20 implantação e conclusão das obras de infraestrutura, art. 22 a 25 - Alienação e da convenção de
21 condomínio, art. 26 a 30 - Sanções relativas às infrações das normas para implantação de
22 condomínio de lotes na zona de urbanização específica – ZUE, art. 31- Tributação e finalizando
23 os slides com o art. 32- Regularização de condomínios implantados antes da vigência da lei.
24 Concluindo a apresentação a secretária destaca a importância da participação de todos, abrindo
25 para as perguntas, que podem ser feitas tanto por escrito como faladas, em blocos de quatro
26 perguntas e respostas. A Vereadora Adriana Guimarães manifesta-se dizendo que a minuta não
27 foi recebida ainda na câmara de vereadores, onde lá eles analisarão e poderão fazer mudanças e
28 indicar as emendas. E que há alguns pontos que ela não concorda e que serão discutidos junto
29 aos demais vereadores assim que o PL for enviado para Câmara, e pede licença para se retirar.
30 Em resposta a Secretaria Laryssa agradece a presença da vereadora e dos demais vereadores
31 presentes, e destaca a importância da participação deles neste momento de discussão visto que
32 tudo que acontece na Audiência será relatado no processo administrativo. Marisa Giacomim
33 mencionou sua participação na Consulta Pública sobre onde fez várias observações sobre os
34 artigos da proposta, baseando-se em seu conhecimento das leis federais pertinentes, como a Lei
35 6766 de Parcelamento do Solo e a Lei de Condomínios. Ela expressou sua preocupação com a
36 combinação dessas leis, destacando algumas inovações introduzidas pelo município que
37 considera prejudiciais aos empreendedores. Especificamente, Marisa mencionou o Artigo 27, que
38 prevê multas para os empreendedores em caso de atraso ou falta de registro do projeto
39 urbanístico, conforme o Artigo 15 da lei em questão. Ela argumentou que tais penalidades são
40 excessivas e desnecessárias, especialmente porque a Lei Federal de Parcelamento do Solo não
41 prevê essas sanções. Marisa explicou que, segundo a lei federal, os empreendedores têm um
42 prazo de 180 dias após a aprovação do decreto pelo prefeito para registrar o parcelamento do
43 solo urbano. Se não o fizerem dentro desse prazo, o decreto perde sua validade, prejudicando o
44 empreendedor, que é então obrigado a recomeçar todo o processo de aprovação. Ela enfatizou
45 que as multas previstas pela lei federal se aplicam especificamente ao empreendedor, não ao



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

46 município. Marisa questionou a razoabilidade dessas exigências municipais, mencionando casos
47 em que empreendimentos aprovados se tornaram inviáveis devido a mudanças econômicas,
48 deixando os empreendedores numa situação difícil. Além disso, ela ressaltou o investimento
49 significativo feito pelos empreendedores em engenheiros, arquitetos e outros profissionais para
50 obter a aprovação do projeto. Marisa argumentou que penalizar esses empreendedores por não
51 registrarem o decreto de parcelamento do solo seria injusto e poderia afastar potenciais
52 investidores do município de Aracruz. Concluindo, Marisa expressou o desejo de que o poder
53 executivo revisse essas questões, destacando o impacto negativo que poderiam ter no
54 desenvolvimento econômico local. A segunda manifestação é da Paula Cristiane, advogada, traz
55 uma questão sobre a legislação federal que proíbe o parcelamento de terrenos urbanos, glebas
56 urbanas e rurais, mas com exceções previstas. Ela destaca que há interesses sociais envolvidos,
57 como a necessidade de infraestrutura em áreas que, embora ainda sejam consideradas rurais no
58 papel, tornaram-se urbanas de fato devido ao crescimento da cidade. A pergunta central é se
59 permitir a criação de "bolhas urbanas" em áreas rurais, que posteriormente seriam absorvidas
60 pela legislação urbana, não seria uma forma de contornar as exceções da legislação, que já
61 visam regularizar situações pré-existentes, como casos de áreas invadidas que necessitam de
62 regulamentação. O vereador Roberto Rangel, aborda uma questão recorrente relacionada à
63 coleta de lixo, destacando que a responsabilidade pela destinação final é do condomínio, mas
64 também menciona que é o poder público quem determina o local para essa destinação, conforme
65 descrito no texto da PL. Ele expressa o desejo de esclarecer esse processo para os presentes,
66 questionando se a escolha do poder público poderia surpreender no futuro ou se seria algo
67 próximo ao próprio condomínio. Quarta manifestação é do Sr. Marcelo Pereira da Costa, que
68 levanta uma questão sobre regularização de propriedades. Ele menciona um caso em que uma
69 pessoa adquire um terreno de 20.000 m², o divide e registra em cartório, emitindo escrituras para
70 cada proprietário dos 5000 m² correspondentes. Todos os impostos municipais, estaduais e
71 federais são pagos. No entanto, a prefeitura declara o terreno como irregular e exige ajustes.
72 Marcelo questiona o motivo dessa irregularidade, considerando que todos os procedimentos
73 foram realizados dentro da legalidade. A Secretária Laryssa começa a responder o primeiro bloco
74 de manifestações. Em resposta à pergunta da Marisa, a secretaria destacou que avaliará as
75 considerações apresentadas. É importante ressaltar que não há intenção de afastar os
76 empreendedores do município; pelo contrário, buscamos atrair novos empreendimentos. Nosso
77 objetivo é promover o surgimento de empreendimentos para a cidade. Em relação à colocação
78 Paula, a secretaria resume conforme o seu entendimento pois achou confuso a pergunta, e pediu
79 que a Paula complementasse a pergunta, a preocupação é se com essa lei a gente não está
80 criando novas ocupações que em algum momento serão absorvidos pelo perímetro urbano e
81 como essa expansão se comportara no futuro. Afirma que é um risco que o município de Aracruz
82 corre, onde percebe-se claramente que a maioria dos empreendimentos são irregulares e que
83 podem ser passivos de regularização por essa lei. Laryssa destaca que, simultaneamente à
84 discussão sobre o projeto de lei de condomínio de lotes rurais, a Secretaria de Desenvolvimento
85 Urbano está conduzindo estudos para a ampliação do Perímetro Urbano. Isso se deve à
86 constatação de que a mancha urbana atual de Aracruz está bastante compactada em relação ao
87 potencial do município. Há poucas áreas disponíveis dentro do perímetro urbano capazes de
88 receber novos empreendimentos urbanos, o que é uma realidade não apenas local, mas comum
89 em todo o país. Muitas das ocupações existentes são resultado da impossibilidade dos
90 moradores de residirem dentro da área urbana, um fenômeno histórico observado não só em



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

91 Aracruz, mas em várias cidades brasileiras. Nesse sentido, paralelamente, estão sendo
92 realizados estudos para expandir o perímetro urbano, dentro das possibilidades existentes. O
93 objetivo é identificar zonas propícias para a expansão da cidade e integrá-las ao perímetro
94 urbano, oferecendo novas oportunidades de desenvolvimento. É importante salientar que no
95 contexto do planejamento urbano, o futuro está sempre próximo; por isso, já estamos elaborando
96 ferramentas para revisar o plano diretor municipal. Isso permitirá uma abordagem mais
97 abrangente na gestão do crescimento urbano, visando minimizar situações como a falta de
98 espaço para novos empreendimentos. Paula Cristiane se manifesta com uma pergunta
99 complementar que seria a seguinte: não seria mais viável elaborar uma legislação que amplie a
100 área urbana, absorvendo as zonas rurais já existentes e transformando-as em urbanas, em vez
101 de criar a possibilidade de lotear áreas urbanas? Eu considero o termo "loteamento"
102 tecnicamente impreciso, embora a lei de 62 preveja o loteamento rural, atualmente, acredito que
103 criar oportunidades para ocupar áreas vazias, para então integrá-las à mancha urbana, poderia
104 ser mais adequado. Não seria mais lógico expandir essa mancha urbana do que buscar soluções
105 paliativas que, em minha visão, poderiam ser equivocadas? Isso não seria uma maneira de
106 buscar exceções na lei federal de forma improvisada, em vez de criar uma legislação que
107 efetivamente amplie a área urbana do município, considerando que nossa área urbana já está
108 bastante consolidada? Resposta da Secretária Laryssa: Idealmente, não podemos negar que o
109 caminho ideal seria esse. No entanto, no poder público, muitas vezes precisamos trocar a roda
110 do carro enquanto o carro está em movimento, sem esquecer que outros eventos estão
111 ocorrendo na cidade. Portanto, embora idealmente eu tivesse que lidar com isso dessa maneira,
112 a realidade nos impõe a necessidade de regulamentar essa situação em Aracruz neste momento.
113 Nossa proposta é trazer isso para discussão, mas não estamos ignorando outras demandas e
114 discussões. Esses assuntos também estão sendo tratados, e em breve poderemos convocar
115 outra audiência pública para discuti-los. A Secretária respondeu à pergunta do vereador Roberto
116 Rangel sobre a destinação final do lixo que será produzido. Na legislação, foi proposto que a
117 destinação final seja de responsabilidade deles e ocorra de acordo com a determinação da
118 política de resíduos, seja em aterros ou pontos específicos, dependendo da localização. O
119 município pode determinar o local para onde há uma rota regular de coleta de lixo, seja próximo
120 ou distante. Se não houver essa rota regular, o condomínio pode destinar o lixo a algum lugar
121 licenciado específico, dependendo do projeto. No entanto, para questões mais detalhadas que
122 envolvam outras secretarias, seria necessário um prazo para fornecer uma resposta adequada. A
123 lei prevê essa flexibilidade, pois, se o empreendimento estiver próximo a uma rota regular de
124 coleta, não há motivo para não poder despejar em determinado local, desde que o volume seja
125 compatível. Será realizada uma análise mais detalhada, considerando também o tamanho do
126 empreendimento, podendo ser necessário encaminhá-lo para outro local, se necessário.
127 Continuando a Secretária responde a pergunta do Marcelo: é uma dúvida muito comum que
128 todos os dias encontramos na secretaria e que precisamos esclarecer um pouco. Ele questiona
129 por que, se ele tem uma escritura com o nome de todos, seu loteamento é irregular. Então, a
130 princípio, precisamos diferenciar o direito de propriedade, o direito de construir e o direito de
131 ocupação. Nossa legislação permite que adquiramos áreas em condomínio, ou seja, podemos
132 comprar qualquer coisa juntos, se assim decidirmos. Quando levamos isso ao registro, o
133 registrador coloca o nome de todos que compraram. Em relação à propriedade daquela gleba
134 como um todo, essa escritura indica que todos são proprietários dela, e isso é regido por uma
135 legislação específica. Outra questão é dividir essa porção de terra. Aí entram outras leis, como a



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

136 lei federal de parcelamento do solo ou a legislação que cuida da área rural, entre outras. Tanto a
137 lei federal quanto a do município, através do plano diretor, estabelecem que não podemos
138 parcelar ou dividir em lotes áreas rurais menores do que o estabelecido para aquela região.
139 Quando você tem uma terra comum e todos são proprietários, não há problema algum. Porém,
140 quando começamos a dividir, abrir vias, isso caracteriza um parcelamento, e a lei estabelece que
141 só pode ser feito em lotes menores de acordo com o plano diretor, dentro da área urbana. Então,
142 quando construímos muros, casas, a legislação nos alerta que estamos cometendo uma
143 irregularidade. O fiscal notifica, há várias questões a serem consideradas. A propriedade em si
144 não tem problema; o problema está no uso que é dado a ela. Assim, passamos de uma situação
145 regular para uma irregular. É importante registrar que às vezes temos uma escritura com o nome
146 de várias pessoas para uma área comum em condomínio, o que está correto. Porém, quando
147 vamos utilizar esse espaço, precisamos observar outras regras, e é nessa observância que, na
148 maioria das vezes, a situação se torna irregular. Em seguida o Sr. Marcelo pergunta novamente:
149 Quando você mencionou o exemplo desse ambiente, suponhamos que ele tenha 100m² e 5
150 proprietários registrados para os 100m² no documento. Mas, então, suponhamos que tenham
151 sido divididos em parcelas de 20m² para cada um dos 5 proprietários. Esse documento indicando
152 20m² para cada um é irregular? E se for irregular, por que a prefeitura, ao se deparar com essa
153 situação, não impede que prossiga, para que o proprietário não enfrente problemas no futuro?
154 Laryssa responde: Nesse caso, é uma questão conceitual. Você pode ter esses 20m² registrados
155 para você, mas não pode utilizá-los da forma que desejar. É necessário atentar para outras
156 legislações que proíbem essa ocupação com áreas menores, como o plano diretor, que
157 estabelece limitações para o uso em relação à propriedade. Quanto à atuação do município, a
158 fiscalização ocorre sim. Atualmente, temos diversos loteamentos irregulares que já foram
159 notificados, alguns estão embargados e outros judicializados. O Ministério Público também nos
160 cobra bastante. Portanto, o município atua na maioria das vezes logo no início, pois sabemos
161 que, ao serem informados, muitos proprietários ficam cientes e optam por parar ou esperar. E o
162 município tem atuado com notificações, entre outras medidas, porque somos cobrados pelo
163 Ministério Público, que é o órgão de controle. Dando início ao segundo bloco de
164 manifestações com a pergunta da Maria da Penha Giacomini: solicita mais esclarecimento sobre
165 o artigo 4º, parágrafo 9, da PL que trata sobre a vedação de implantação de condomínios de
166 lotes rurais na zona de amortecimento e o impedimento do fracionamento nessa área. Em
167 seguida o Sr. Vitor Soela pergunta sobre o processo de compensação na área da zona de
168 amortecimento, comenta que o Código Ambiental menciona a necessidade de compensação
169 mínima de 5% para empreendimentos nessas áreas e em outras. Segue a pergunta do Fabiano:
170 Quando discutimos a ocupação de espaços na zona rural, especialmente em áreas próximas a
171 mananciais, corpos d'água, represas, rios e nascentes, estou considerando uma área rural típica,
172 onde é comum encontrar represas, rios e nascentes. Se eu dividir um terreno de 2 hectares,
173 entendo que dentro desses 2 hectares não posso ter esses elementos, certo? Minha pergunta é:
174 se eu tiver esses elementos, posso construir em até 30% da área, conforme indicado, enquanto
175 os outros 70% podem ser mantidos como mata ou vegetação nativa. Além disso, na parte inferior
176 está escrito que, em áreas florestadas ou reflorestadas sem a devida autorização do órgão
177 competente, não conheço nenhuma legislação que exija licenciamento para o plantio de
178 vegetação nativa. Se um produtor quis recuperar uma área há 20 ou 10 anos plantando
179 vegetação nativa, hoje ele não pode parcelar essa área? Essa questão técnica me deixou com
180 muitas dúvidas ao analisar essas informações. Segue a manifestação do Sr. Marco Antonio



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

181 Giacomini: Precisamos encontrar uma solução para as pessoas que adquiriram propriedades
182 situadas em zona de amortecimento. Muitas vezes, essas áreas estão sendo utilizadas para
183 construção de galpões e outros empreendimentos, enquanto a construção de residências, que
184 contribuiria para a conservação ambiental, é considerada irregular e não é permitida. Onde está o
185 maior prejuízo para o meio ambiente? Uma residência que respeita o meio ambiente ou um
186 empreendimento que devasta a área, derrubando árvores e modificando o terreno? É irônico que
187 empreendimentos sejam liberados na zona de amortecimento, enquanto uma residência que
188 respeita o meio ambiente seja considerada irregular. Precisamos encontrar uma solução para
189 essas pessoas que já possuem suas propriedades, para que não percam tudo o que
190 conquistaram com tanto esforço, trabalho duro e pagamento de impostos. É preciso analisar essa
191 situação com cuidado, pois todos estão aflitos, confusos e com medo de perder o que
192 conquistaram. Minha sugestão é que busquemos a melhor saída possível para todos. Secretária
193 Laryssa informa que todas as perguntas relacionadas a zona de amortecimento do parque do
194 Aricanga serão respondidas juntas, inclusive as perguntas escritas. Laryssa responde a
195 pergunta do Fabiano: Com relação ao inciso terceiro do artigo 4º, temos uma exceção que é
196 salva em conformidade com a legislação ambiental. Havendo compatibilidade com a legislação
197 ambiental, essa análise será submetida ao meio ambiente. Se não houver impedimento,
198 entendemos que é possível dentro do respeito à lei. Com relação ao inciso 5, acho pertinente e
199 relevante. Será anotado para revisarmos, especificamente em relação às áreas florestadas e
200 reflorestadas. Em relação às zonas de amortecimento do parque, precisamos ter cuidado, pois há
201 um plano de manejo específico. Devemos fazer a legislação compatibilizando as demais regras já
202 existentes dentro do município. Hoje, o plano de manejo do parque é monitorado pelo órgão
203 gestor vinculado à Secretaria de Meio Ambiente, não à Secretaria de Desenvolvimento Urbano.
204 O plano de manejo do parque não permite a conversão da área rural para urbana, o que é
205 incompatível com nossa proposta de transformar essa zona. Então, há incompatibilidades em
206 relação a isso. Sabemos que há alguns loteamentos irregulares na área, alguns notificados e até
207 judicializados. Essa demanda foi muito presente na Consulta Pública, cerca de 30% das 60
208 contribuições focaram na questão das zonas de amortecimento do parque. Tecnicamente, essas
209 questões da legislação ambiental trazem impedimentos e tornam a legislação urbanística
210 incompatível com a legislação ambiental. Está anotado, e vamos discutir isso junto com a
211 Secretaria de Meio Ambiente para encontrar um caminho. Não posso afirmar que sim ou que
212 não, mas concordo que precisamos pensar em soluções que protejam o meio ambiente, pois a
213 zona de amortecimento do parque existe por uma razão, tem uma relevância ambiental e
214 estrutural. Se ela existe, é porque tem uma função. Entendo as colocações de todos, e vamos ter
215 essa conversa com o meio ambiente. A Secretaria registra que a resposta do José Augusto, que
216 está acompanhando pelo YouTube, já foi respondida. Antes de prosseguirmos, há três perguntas
217 que precisamos abordar. Resumidamente, elas indagam sobre a situação dos loteamentos já
218 consolidados. Gostaria também de diferenciar nossa lei e a proposta que estamos apresentando
219 das formas de regularização. Sei que alguns enfrentam impedimentos, como a discussão sobre a
220 zona de amortecimento do parque. Este é um caso, enquanto existem outros que podem se
221 adequar à legislação que estamos propondo, como a instituição de condomínios. Além disso, há
222 loteamentos irregulares que não se enquadram nessas características devido a lotes menores ou
223 a um tempo de ocupação diferente. Para estes casos, existem outros instrumentos de
224 regularização, como a lei de regularização fundiária. No entanto, a análise dos loteamentos
225 consolidados deve ser feita caso a caso, para determinar qual legislação se aplica. Estamos



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

226 introduzindo uma nova possibilidade de regularização, alguns podem ser regularizados por essa
227 legislação específica, outros pela lei de regularização fundiária, e há casos em que não será
228 possível regularizar. Precisamos considerar outras abordagens para essas situações. Com a
229 mudança e ampliação do perímetro urbano, surgem outras possibilidades de regularização.
230 Portanto, em relação aos loteamentos já consolidados sob esta legislação específica, estamos
231 oferecendo uma alternativa de regularização. Quanto à pergunta sobre se determinado
232 empreendimento ou loteamento poderá ser regularizado, isso só pode ser respondido com uma
233 análise técnica detalhada. Durante a audiência pública, não podemos dar uma resposta definitiva.
234 Estamos disponíveis para discutir e explicar esses processos quando necessário. Mariza
235 Geacomini expõe sua preocupação: A questão das áreas consolidadas abordada no artigo 32 do
236 projeto de lei é central. Ele propõe a instituição de uma humanização urbana para viabilizar a
237 regularização de áreas de condomínios de lotes anteriores à essa lei. Em Aracruz, enfrentamos
238 duas situações distintas: temos áreas consolidadas localizadas nas zonas de amortecimento do
239 Parque Municipal do Aricanga, o que representa um grande desafio, e também temos áreas
240 consolidadas espalhadas por todo o município. O Aricanga é único por apresentar problemas
241 com chácaras, enquanto existem diversas áreas similares distribuídas pela região. A
242 preocupação central, como meu colega Dr. Marcos Geacomini mencionou, e nós, como
243 advogados, sabemos bem, é que algumas dessas áreas estão envolvidas em processos judiciais.
244 O município de Aracruz é réu em uma ação civil pública, movida tanto por adquirentes contra
245 vendedores quanto pelo Ministério Público contra adquirentes e o próprio município. Nossa
246 preocupação, como advogados dos adquirentes, é que esta lei, embora excelente para orientar
247 futuros empreendimentos em áreas de chácaras, não oferece uma solução para as questões
248 envolvendo áreas judicializadas. O artigo 32 não aborda esses casos, pois se limita ao
249 cumprimento das obrigações estabelecidas na lei. O Dr. Marques e eu estamos preocupados
250 com o fato de que a lei não oferece uma solução para resolver essas áreas consolidadas que
251 estão envolvidas em litígios, especialmente considerando que o próprio município de Aracruz é
252 parte em um desses processos judiciais. Gostaria de ouvir sugestões a esse respeito. Pergunta
253 do Igor: Gostaria de entender como funciona a tributação para os produtores rurais que residem
254 em distritos urbanos. Recebem eles o tributo municipal, mesmo sendo considerados como
255 rurais? Estou pensando nisso porque muitos desses produtores têm terrenos irregulares. Como
256 seria o desenvolvimento implantado nesses locais para essas pessoas? O vereador Roberto
257 Rangel faz uma pergunta referente ao artigo 31 que trata da instituição do Imposto sobre a
258 Propriedade Territorial Urbana (IPTU) para venda. Qual será o critério para essa cobrança? Será
259 utilizada uma planta genérica para a área urbana, similar ao modelo atual do IPTU? Afinal, o
260 IPTU já é aplicado para a área urbana, então a cobrança seguirá o mesmo padrão a partir de
261 uma planta genérica? O sr. Fábio Barcelos Pimentel mencionou ser incorporador, e viu a
262 possibilidade de criação de áreas, chácaras ou de loteamento rural. Relatou que imaginou a
263 possibilidade de ser criado melhores termos e/ou condições financeiras para que as pessoas que
264 queiram investir ou residir em locais mais afastado da cidade pudessem adquirir seu lote. Uma
265 vez que, o valor de aquisição de um terreno rural para o urbano é um pouco mais acessível.
266 Mencionou ter observado que as condições que estão sendo implementadas nessa lei, vai tornar
267 o custo do loteamento elevado. Quando limita que o imóvel não pode ter menos de 1800m².
268 Outro ponto abordado foi que o proprietário será obrigado ter um funcionário para poder manter o
269 lote em boas condições. E ao contratar esse caseiro, ele não poderá residir no lote por ser
270 unifamiliar. Também não será possível dividir o lote e nem construir um galpão para criação de



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

271 aves. Quanto ao IPTU, o sr. Fábio questionou qual é a contrapartida do IPTU que será pago
272 nesse loteamento que é de zona rural, se nem o lixo vai ser coletado. Por fim, ressaltou ter
273 muitas restrições no Projeto de Lei. A sra. Paula verbalizou que essa lei não vai conseguir
274 abranger todos os casos já consolidados no município. E que o objetivo dessa lei justamente é
275 atender o máximo possível dos casos já consolidados, melhorar a infraestrutura e a regularização
276 fundiária, que propicia o crescimento econômico e social que o município está tendo. Ressaltou
277 que entende que o município está crescendo de forma irregular, e que deveria estudar esses
278 casos já consolidados caso a caso. Bem como as possibilidades que virão com o crescimento
279 econômico, para aí sim propor essa legislação já com artigos e tópicos abrangendo todas as
280 áreas não consolidadas e suas possibilidades. Destacou que a finalidade dessa lei deveria
281 justamente ser isso, regularizar todas as áreas já consolidadas, inclusive as que tem dificuldade
282 que essa lei vai abranger. **Pergunta:** Outro questionamento foi referente ao valor do IPTU, uma
283 vez que um lote de 200 m² é em torno de R\$400/R\$500. Qual valor será cobrado em uma área
284 rural? A Secretária informou que o momento é de ouvir a população, pois muitas questões são
285 pertinentes. E que o condomínio de lotes não será tratado como um empreendimento da área
286 urbana. São várias questões que são exigidas no perímetro urbano, não sendo exigidos para
287 esse local a pavimentação e a complexidade de alguns projetos. E que essa preocupação foi
288 levantada na discussão do Conselho do Plano Diretor. E respondendo ao questionamento da sra.
289 Paula, a lei tem uma finalidade de regulamentar o condomínios de lotes rurais. E a regularização
290 faz parte dessa legislação, mas ela não é a finalidade da Lei. A finalidade da Lei é estabelecer
291 regras para esse condomínio. O conselho teve esse olhar, e essa preocupação quanto ao
292 exercício da infraestrutura, e teve uma análise econômica. Informou que levará em consideração
293 a fala da sra. Paula, quanto aos empreendimentos e sua viabilidade. Quanto a questão do IPTU,
294 conceitualmente é feito como se fosse uma transformação da área de rural para urbana. E
295 quando transforma essa área é passivo de incidir o IPTU. Porém, a gente tem que lembrar que o
296 IPTU só vai ser cobrado se tiver algum dos serviços que chegarem naquele local. Ressaltou que
297 o Código Tributário é que regulamenta. Sendo possível identificar quais são esses requisitos que
298 tem que ser preenchido para ter a incidência. Pois a lei só permite a cobrança. Quanto a questão
299 em relação ao IPTU, ressaltou que ao criar forma de cobrança, precisa de uma complementação
300 da legislação. Há uma zona que é chamada de zona venal, e para essa área tem que se
301 observar as características local dentre outros. A Secretária Laryssa, lembrou sobre o tempo das
302 perguntas e a duração da Audiência. Ressaltou que se ficar dúvidas e mais questionamentos,
303 ainda tem 10 (dez) dias após a audiência pública para receber essas contribuições. E passados
304 esses 10 (dez) dias se ainda tiver demanda, é possível procurar a Secretaria de Desenvolvimento
305 Urbano SEMDUR. A Secretária observou que alguns colegas estavam se retirando, e agradeceu
306 a participação de todos. Informou que a audiência é para colocarem a opinião e não ficarem
307 constrangidos em opinar. Mencionou ser um espaço de diálogo, onde é colocado o ponto de vista
308 da população. E isso é um exercício da cidadania. O sr. Mateus Rampinelli falou em nome de
309 alguns incorporadores. Mencionou que a família trabalha com incorporação de loteamentos, e
310 que a preocupação que teve refere-se ao artigo 3º. Que a responsabilidade é total do
311 Empreendedor, ou seja, de quem for fazer a regulamentação. Ressaltou que o lançamento de um
312 lote em Aracruz tem o valor de R\$ 750m², mas que já é falado um valor de R\$150.000 em lotes
313 de 200m² na região do cupido. E sua preocupação é o custo de um empreendimento urbano, por
314 ser muito caro por conta de toda a infraestrutura e licenciamentos. E com essa regulamentação
315 que está no artigo 3º, esses condomínios rurais não vão ser tão acessíveis financeiramente



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

316 assim. Destacou que como empreendedor, hoje as coisas não estão baratas e a infraestrutura
317 está muito caro. O Sr. Alexandre, Vereador e Presidente da Câmara, fez algumas considerações
318 sobre multas e IPTU. Relatando que esse assunto é o menos trabalhado nesse momento. Que a
319 maior preocupação que tem é a regularização. Foi observado e solicitado a Secretária Laryssa,
320 para levar para sua equipe, pois tem muita exigência para uma área rural. Que ao implantar um
321 loteamento Urbano numa área rural com tantas exigências e que já foi falado que vai ficar
322 incompatível e completamente inviável. Ressaltou que tem uma lei aprovada, mas a inviabilidade
323 já está na própria aprovação. Mencionou ainda que a maioria dos grandes empreendimentos que
324 tem no litoral e os condomínios de luxo em São Paulo, não tem cobrança de projeto urbano,
325 enquanto aqui as áreas rurais são submetidas a exigências completamente absurdas,
326 inviabilizando o desenvolvimento. Por exemplo na área de expansão, no entorno da ação, foi
327 liberado um empreendimento, e cita o nome "Pimacol". Existem loteamentos próximos com
328 árvores plantadas e bem cuidadas, mas são submetidos a um rigor excessivo da lei. Houve até
329 uma denúncia sobre isso, embora não tenha visto nenhuma placa de embargo. O rigor da
330 fiscalização varia muito, e precisamos de uma legislação mais sustentável, adaptada às
331 necessidades reais. Cita outro empreendimento no mangue de Santa Rosa, e verbaliza que o
332 rigor da lei deve ser para todos. E que este projeto de lei seja sustentável, cobrando uma área de
333 1800m sendo que o proprietário possui uma área de 1000m, como sera revertido essa área para
334 1800m, é necessário dar possibilidade para regularizar os terrenos existentes. O IPTU é uma
335 questão que pode ser discutida posteriormente, o importante é garantir que o projeto seja
336 acessível para os residentes. Devemos considerar que muitas pessoas querem desfrutar de suas
337 propriedades nos finais de semana ou durante a aposentadoria. É essencial levar essas
338 preocupações para a secretaria, pois há diversos projetos que solicitam até mesmo tratamento
339 de esgoto, o que é muito caro. O sr. Moisés, morador de Aracruz há 15 anos, informou que reside
340 atualmente no Condomínio Morada Parque que era um condomínio de lote em uma área rural, e
341 hoje é uma área urbana. Mencionou que pagava a taxa do lixo, mas que não tinha esse serviço
342 na localidade. Que recentemente foi colocado o serviço de recolhimento de lixo. Que antes era
343 de obrigação do morador esse descarte. Fez a seguinte questão: se em seu bairro que é um
344 bairro já consolidado dentro de Aracruz, e mesmo sendo pago o IPTU não está tendo o serviço
345 adequado, imagine os outros bairros em condomínios de lotes rurais que estão para serem
346 implementados. A Prefeitura teria que dar uma atenção melhor para depois implementar outros
347 condomínios de lotes rurais. Não adianta você ter um bairro com 30% e 40% de ocupação e não
348 ter um serviço adequado de limpeza e infraestrutura por parte da Prefeitura. A Secretária
349 respondeu o Sr. Moisés, informando que quanto a infraestrutura, o mínimo tem que ser cobrado
350 pelo Município. Que não pode aprovar o empreendimento sem o mínimo de infraestrutura. A
351 Secretária deu dois exemplos: hoje para aprovação de um loteamento dentro do perímetro
352 urbano, todas as vias tem que ser pavimentadas e isso não está previsto nesse Projeto de Lei.
353 Todo loteamento tem que ser entregue com calçadas, e isso não é previsto nesse no
354 condomínio rural. Ressaltou que esses aspectos que são de infraestrutura urbana. Outra questão
355 que foi levantada em relação a esse movimento de expulsão das pessoas de lotes regulares para
356 áreas tidas como regulares por conta do valor da terra, valor do lote, esse é um desafio mas que
357 muitos outros municípios tem passado também. Não tem uma solução única, fácil e rápida da
358 gente controlar ou tentar segurar essa dinâmica econômica da cidade. É uma situação
359 complicada onde se cria um êxodo da área urbana pra área rural, e o preço da terra acaba sendo
360 mais em conta pela ausência de infraestrutura. Quando for pensar na revisão do Plano Diretor,



ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA DA PROPOSTA DE PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DOS CONDOMÍNIOS DE LOTES RURAIS

361 devemos pensar na nossa cidade, como oportunizar áreas para serem empreendidas que
362 possam atender essa demanda da população que não consegue alcançar um lote, um
363 apartamento ou uma casa. Ressaltou que dentro do Plano Diretor tem que trabalhar instrumentos
364 para trabalhar melhor essa expansão da cidade. Proporcionando mais áreas para ver como que
365 esse mercado se comporta, e no sentido de alcançar esse objetivo que é poder ofertar moradia
366 para a população mais acessível. Ressaltou que embora o projeto vem com uma demanda e
367 entendemos essa questão da regularização é importante e crucial. É um ponto que a gente tem
368 que olhar com atenção. A Vereadora Etienne questionou se seria possível diminuir esse
369 tamanho de 1800m para 1000m ou 1200m. Por que às vezes a pessoa não tem condições, mas
370 ela quer adquirir o lote. Podendo ser uma indicação para inserir na Minuta de Lei. Para diminuir o
371 tamanho dessa área. O sr. Marcelo pontuou que a maior indagação é das pessoas que já
372 adquiriram o imóvel, alguns de 1000m². Ressaltou que gostaria de saber se há algum estudo já
373 sendo feito e se há uma resposta, um prazo e se é um termo definido para maior parte das
374 pessoas. Secretária Laryssa responde: Não consegui entender completamente a pergunta do sr.
375 Marcelo, mas, resumindo, entendi que ele gostaria de saber se a prefeitura está conduzindo
376 estudos para regularizar essas áreas e se as áreas menores já foram vendidas, considerando
377 que estão ocupadas e consolidadas. Vamos abordar isso. Estamos considerando a possibilidade
378 de implementar novos empreendimentos, o que, pessoalmente, acredito que não entra em
379 conflito com as questões existentes. Estamos oferecendo uma abertura para novos tipos de
380 empreendimentos no município, mas isso demandará uma estrutura de serviços adequada. No
381 entanto, acho que isso foge um pouco do tema de nossa reunião hoje. Como combinado
382 anteriormente, podemos discutir especificamente sobre condomínios de lotes em outra ocasião, e
383 isso pode levar a discussões envolvendo outras secretarias. A Secretária agradeceu a
384 participação de todos presentes, e mencionou que o debate contribui muito na formulação das
385 políticas públicas. Que vários questionamentos foram levantados e que as divergências fazem
386 parte do processo democrático. Reforçou que a partir da audiência de hoje, tem 10 dias de
387 contribuição. Que os participantes fiquem à vontade, que será analisada todas as falas e
388 considerações na medida do que for possível ser absorvido a um Projeto de Lei. E
389 posteriormente o projeto será encaminhado à Câmara de Vereadores. E aí como foi dito pela
390 Vereadora Adriana, que estava aqui em um momento de discussão, a Câmara tem um papel
391 fundamental na análise desse projeto. E tenho certeza que os vereadores irão olhar com muito
392 carinho e atenção. Por já estarem aqui presentes, reconhecem sua participação, e dada a
393 importância desse Projeto de Lei. Por fim, a Secretária agradece a participação de todos. Bem
394 como agradeceu também formalmente ao SESI/SENAI por emprestar o auditório, com toda
395 infraestrutura que possibilitou também fazer essa transmissão da audiência ao vivo. A Secretária
396 agradeceu mais uma vez e deu por encerrada a audiência pública.